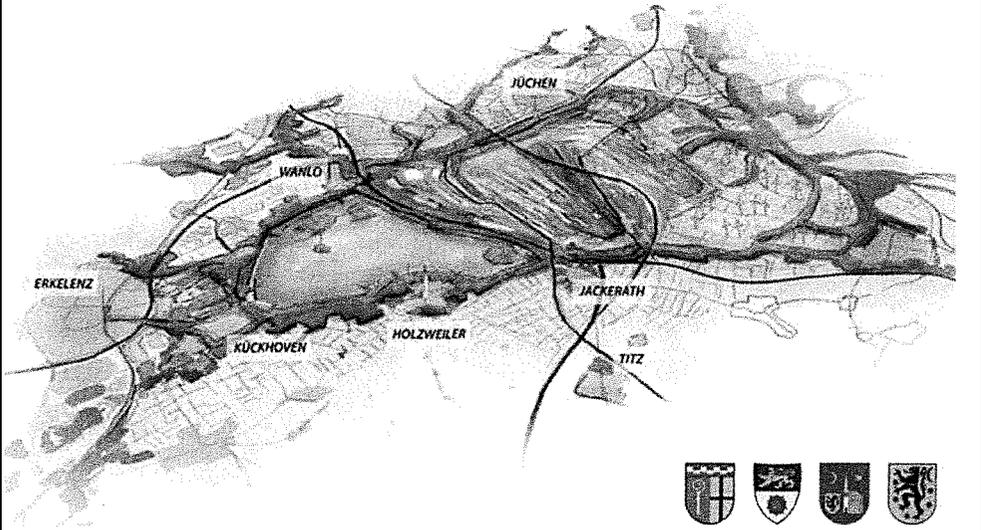


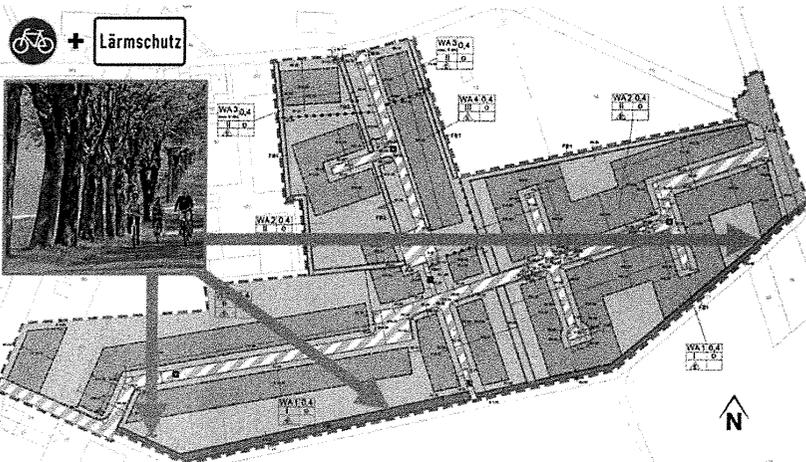
Bebauungsplan Nr. 20 „1. Änderung Bebauungsplan Titz 20“: Gemeinde Titz – Ortslage Jackerath

Stellungnahme der Verwaltung zu den Stellungnahmen der Öffentlichkeit aus der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB der Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag	Beschlussvorschlag
1 Stellungnahme eines Bürger		
1.1 Mit Schreiben vom 28.04.2017		
1.1.a Einleitung		
<p>Veröffentlichung des Aufstellungs-Ratsbeschlusses von u.g. Bebauungsplan im Amtsblatt der Gemeinde Titz vom 23. April insbesondere Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der 1. Änderung des Bebauungsplan Titz Nr. 20 - Ortslage Jackerath - gelegen im Bereich Jülicher Straße, Friedhofstraße, In der Hamm und Stockenend</p> <p>Zwischen dem Zeitpunkt des Bebauungsplanes von 1993, der Flächennutzungsplanänderung in 2016 und dem nun öffentlich ausgelegten B-Plan-Entwurf hat sich einiges getan in und rund um unsere Gemeinde Titz:</p> 	<p>Der Rat nimmt die einleitenden Worte zur Kenntnis.</p>	<p>Der Rat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis.</p>

Bebauungsplan Nr. 20 „1. Änderung Bebauungsplan Titz 20“: Gemeinde Titz – Ortslage Jackerath

Stellungnahme der Verwaltung zu den Stellungnahmen der Öffentlichkeit aus der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB der Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag	Beschlussvorschlag
<p>I) Der „Informelle Planungsverband der Tagebauanrainer Erkelenz, Jüchen, Mönchengladbach und Titz“ hat vergangenen September in einer Planungswerkstatt „Baumalleen mit Fahrradwegen rundum Garzweiler“ erarbeitet.</p> <p>II) Von Jackerath aus betrachtet nimmt die neue Autobahn 44 zum neuen Autobahnkreuz Jackerath sichtbare und vor allem hohe Formen an.</p> <p>Beides habe ich als Input für die südliche Plangebietsgrenze genommen und bitte daher:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) den zzt. unbefestigten Feldweg mit einem auf dem Plangebiet befindlichen und befestigten Fahrradweg zu versehen, 2) einheitlich mit einem 5 m breiten Streifen zu versehen, 3) statt mittelwüchsige Bäume an der Südgrenze hier hochwüchsige (sogenannte Bäumen der 1. Ordnung) vorzuschreiben.  <p>Begründung:</p> <ol style="list-style-type: none"> a) „Baumalleen mit Fahrradwegen rundum Garzweiler“ ist kein Inselvorschlag ... sondern ein Multiplikator für die Anrainerregion. b) An der nun 4 Meter höher liegenden Autobahn 44 sind zzt. Keine Lärmschutzmaßnahmen (wie ein offenporiger Flüsterasphalt oder Lärmschutzwände) 	<p>Zu 1): Der unbefestigte Feldweg liegt nicht in dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes und ist daher nicht Gegenstand des hiesigen Verfahrens.</p> <p>Zu 2): Auf den Flächen FB 1 zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen wird eine einheitliche Bepflanzung in einer Regelbreite von mindestens 3 Metern vorgeschrieben. Mit dieser dauerhaft zu erhaltenden Pflanzreihe wird das Plangebiet deutlich von den landwirtschaftlichen Flächen abgegrenzt.</p> <p>Zu 3): Weiterhin wird aus städtebaulichen Gründen von einer Pflanzreihe mit Bäumen der 1. Ordnung abgesehen, da hochwüchsige Bäume an der südlichen Plangebietsgrenze die Sonnenbelichtung der Gärten und Gebäude übermäßig beeinträchtigen würden. Zudem ermöglichen die geplanten Strauch- und Baumbepflanzungen einen harmonisierten Übergang zur Freiraumlanschaft.</p> <p>Zu a): Der unbefestigte Feldweg liegt nicht in dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes und ist daher nicht Gegenstand des hiesigen Verfahrens.</p> <p>Zu b): Schallschutzmaßnahmen durch Bepflanzungen kommen als städtebauliche Maßnahme nicht in Betracht, da eine Pegelminderung erst von ca. 100 m breiten Waldstreifen ausgeht, was im Plangebiet nicht realisierbar ist. Im Rahmen der Schalltechnischen Untersuchung wurde jedoch berücksichtigt, dass im Rahmen der Rückverlegung des Autobahnkreuzes Jackerath ein Lärmschutzwall errichtet wurde. Nach Rückverlegung der A44 (alt) wird der Lärmschutzwall nach Informationen von Straßen NRW im Sommer 2018 für das Stück des heutigen Trassenverlaufs komplettiert, sodass zukünftig mit einem deutlich geringeren Straßenverkehrslärm zu rechnen ist.</p>	<p>Einstimmiger Empfehlungsbeschluss:</p> <p>Der Rat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis, ihr wird nicht gefolgt.</p>

Bebauungsplan Nr. 20 „1. Änderung Bebauungsplan Titz 20“: Gemeinde Titz – Ortslage Jackerath

Stellungnahme der Verwaltung zu den Stellungnahmen der Öffentlichkeit aus der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB der Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag	Beschlussvorschlag
<p>geplant. Mit z.B. hochwüchsigen Lindebäumen (wie an der alte B1/L241, Hupelratherstr. und last but not least Holzweilerstr.) erreichen Sie Lärmschutz, auf eine in der Landschaft voll integrierte Weise.</p>		
<p>Außerdem</p> <p>4) wäre es vorausschauend, wenn die Gemeinde bzgl. Bürgermobilität nicht dieselben Fehler macht wie bei dem 20 Jahren alten B-Plan Nr. 24 (Jackerath, Neubaugebiet Kornblumenweg), d.h. pro Einfamilienhaus sollten hier im ländlichen Bereich, ohne nennenswerten, öffentlichen Personennahverkehr, mindestens 3 Pkw-Parkmöglichkeiten (Stellplatz, Carport oder Garage) auf dem Grundstück nachgewiesen werden. Jedoch für die Mehrfamilienhäuser im nördlichen Bereich ist es realitätsnah auch in Zukunft 2 Pkw-Parkmöglichkeiten pro Wohneinheit nachzuweisen.</p> <p>Begründung:</p> <p>Hintergrund dieser Anregung ist, dass bei vielen Zugereisten überwiegend beide Ehepartner berufstätig sind und auch Kinder bedeutend länger im „Hotel Mama“ verbleiben.</p> <p>Impact:</p> <p>Bei 55 Wohneinheiten und einer Gesamtgrundstücksfläche von ca. 33.765 m² und einem zu erwartenden Verkaufserlös von ca. 33.765 x 110 €/m² = 3,7 Mio. €, sind die strategischen Forderungen 1-4 finanziell und planungstechnisch als „Peanuts“ zu bezeichnen.</p>	<p>Zu 4): Die zu errichtenden Stellplätze richten sich nach § 51 BauO NRW bzw. der Anlage zu Nr. 51.11 VV BauO NRW. Gemäß dieser Anlage ist 1 Stellplatz je Wohneinheit zu errichten.</p> <p>Aus der Plankonzeption geht hervor, dass auf den privaten Grundstücken der Einfamilienhäuser eine Garage und ein Stellplatz vor der Garage errichtet werden soll.</p> <p>Im Bereich der Mehrfamilienhäuser sind durch Garagen und weitere Stellplätze ca. 42 Stellplätze vorgesehen. Daraus ergeben sich ca. 1,2 Stellplätze je Wohneinheit, sodass die Richtzahlen gemäß der Anlage Nr. 51.11 VV BauO NRW übertroffen werden.</p>	<p>Einstimmiger Empfehlungsbeschluss:</p> <p>Der Rat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis, ihr wird nicht gefolgt.</p>
<p>Als sehr positiv bewerte ich, dass für den südlichen Teil vom Plangebiet Bungalows bzw. 1-stöckige Häuser geplant werden. Dies ist genauso vorausschauend, wie dass kurz- und mittelfristig 2-Familienhäuser nicht gebraucht werden!</p> <p>Ebenfalls als positiv bewerte ich, dass das Plangebiet als „Wohnen Allgemein“ klassifiziert wurde, so dass nach meinem Verständnis „der Jackerather“ weiterhin von zu Hause seine Geschäfte global nachgehen kann, soweit er/sie die Nachbarschaft - optisch und akustisch - nicht stört.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p>Der Rat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis.</p>